



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 17.01.2022**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:21 Uhr  
Ort: Kulturboden in der Marktscheune

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Thomas Aßländer, Vertretung für Frau Verena Luche  
Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Günter Hofmann

**Schriftführer/in**

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadträtin Verena Luche,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauanträge

- 1.1** Erneute Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (BVz. 52/2015, Az. LRA 20150927) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Planungsbüro im OG und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 24 **BA/566/2021**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (81/2021) zum Neubau eines 35,13 m hohen Schleuderbetonmastes inklusive Outdoor-Technik auf dem Grundstück Fl. Nr. 848 der Gemarkung Hallstadt, Borstig **BA/564/2021**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (82/2021) zum Abriss von zwei Balkonen und Neuerrichtung zweier Balkonanlagen an einem bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Fl. Nrn. 321/17, 321/18 Gemarkung Hallstadt, Kapellenstraße 11 **BA/574/2022**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (84/2021) zur Errichtung von Außenwerbung am bestehenden Gewerbegebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 916 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 144 **BA/569/2021**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (85/2021) zur Nutzungsänderung von Teilflächen: Kaffeeshop und Gastro werden Textil, Textil wird Leerstand auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 142 **BA/570/2021**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (86/2021) zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12 **BA/571/2022**
- 1.7** Antrag auf Baugenehmigung (87/2021) zum Abriss des bestehenden Satteldaches mit Aufstockung des Wohnhauses und Errichten eines Flachdachs auf dem Grundstück Fl. Nr. 681 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 43 **BA/572/2022**
- 1.8** Antrag auf Baugenehmigung (88/2021) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 296, 297 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 36a **BA/579/2022**
- 1.9** Antrag auf Baugenehmigung (01/2022) zum Dachgeschossausbau mit Errichtung neuer Stahlbalkone sowie Nutzungsänderung Schreinerie zur Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/82 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 10 **BA/573/2022**
- 1.10** Antrag auf Baugenehmigung (02/2022) zum Umbau des Wohnhauses mit 1 WE zu einem Wohnhaus mit 2 WE und Anbau eines Treppenhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 612/2 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 51a **BA/577/2022**

- 1.11** Antrag auf Baugenehmigung (03/2022) zum Neubau einer Lagerhalle mit Verkaufsräumen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1630/3 und 1630/6, Gemarkung Hallstadt, Heganger 2 **BA/578/2022**
- 1.12** Antrag auf Baugenehmigung (04/2022) zur Errichtung eines Gartenhauses und Fahrradunterstand auf dem Grundstück Fl. Nr. 681/4 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 65 **BA/580/2022**
- 2** Bauvoranfragen
- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (80/2021) zum Neubau eines Produktions-, Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792 Gemarkung Hallstadt, Heganger 20 **BA/555/2021**
- 2.2** Antrag auf Vorbescheid (83/2021) zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 238/7 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 42 **BA/565/2021**
- 3** Bauleitplanung Nachbargemeinden
- 3.1** Gemeinde Bischberg; Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet Troisdorf (Teilflächen der Gemarkung Troisdorf und Bischberg); Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **BA/567/2021**
- 3.2** Gemeinde Bischberg; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: 5. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes "Industriegebiet Troisdorf"; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **BA/568/2021**
- 4** Mitteilungen
- 5** Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1     **Bauanträge**

---

##### **TOP 1.1    Erneute Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (BVz. 52/2015, Az. LRA 20150927) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Planungsbüro im OG und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 24**

Dem beantragten Bauvorhaben (BVz. 52/2015) wurde mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 21.09.2015 zugestimmt, die bauaufsichtliche Genehmigung vom Landratsamt Bamberg am 04.11.2015 unter Az. LRA 20150927 erteilt. Mit Schreiben vom 02.09.2019 wurde bereits eine Verlängerung der Baugenehmigung beantragt und genehmigt.

Die Bauherren beantragten mit Schreiben vom 14.09.2021 eine erneute Verlängerung der Baugenehmigung.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Einer erneuten Verlängerung der Baugenehmigung vom 04.11.2015 (Az. LRA 20150927, BVz. 52/2015) um weitere zwei Jahre wird zugestimmt.

**Angenommen:       Ja: 11   Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

##### **TOP 1.2    Antrag auf Baugenehmigung (81/2021) zum Neubau eines 35,13 m hohen Schleuderbetonmastes inklusive Outdoor-Technik auf dem Grundstück Fl. Nr. 848 der Gemarkung Hallstadt, Borstig**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 12, Schwimmbad“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle „Grünland“ (Wiesen- und Rasenflächen) ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau eines Schleuderbetonmastes inklusive Outdoor-Technik. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der geplante Mobilfunkmast mit einer Höhe von 35,13 m errichtet werden soll. Die zu errichtende Anlage soll neben dem Schließen von Versorgungslücken bzw. der Verbesserung der Versorgung mit 4G und – gegebenenfalls – 5G auch die Anbindung an den Richtfunk gewährleisten, so dass die bauliche Anlage der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung eines Mobilfunkmastes in Wiesen- und Rasenflächen im festgesetzten Grünland.

Der Funkmast soll in einem Teilbereich des städtischen Grundstücks errichtet werden, in dem im Zuge der Baumaßnahme „Verlängerung Berliner Ring“ Sandmagerrasenflächen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen freigelegt worden sind. Diese Fläche ist regelmäßig vom städtischen Bauhof zu pflegen und ist nach wie vor als Ausgleichsfläche vorzuhalten. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat diesbezüglich seitens der Antragstellerin zu erfolgen.

Der Aufstellungsort des geplanten Mastes liegt in unmittelbarer Nähe zur A 70, zum Berliner Ring und einer 20-kV-Überlandleitung. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Sonderlandeplatz Breitenau können durch die Masthöhe von 35 m auch Luftfahrtrechtliche Belange berührt sein.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 12, Schwimmbad“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Grünland“ (Wiesen- und Rasenfläche) festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Errichtung Mobilfunkmast in festgesetztem Grünland (Wiesen- und Rasenflächen)

Die Erschließung (Anfahrbarkeit) ist über einen vorhandenen Feld- und Waldweg gesichert. Eine Verlegung erforderlicher Versorgungsleitungen (z.B. Stromanschluss) ist durch den Antragsteller vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Arbeiten eine Trassenauskunft zu etwa verlaufenden Leitungen einzuholen ist.

Des Weiteren wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Funkmast in einem Teilbereich des städtischen Grundstücks errichtet werden soll, in dem im Zuge der Baumaßnahme „Verlängerung Berliner Ring“ Sandmagerrasenflächen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen freigelegt worden sind. Diese Fläche ist regelmäßig vom städtischen Bauhof zu pflegen und als Ausgleichsfläche vorzuhalten. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat seitens der Antragstellerin zu erfolgen.

Die beantragte Befreiung und das Einvernehmen werden vorbehaltlich einer baurechtlichen Zulässigkeit und Einhaltung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften erteilt. Insbesondere ist eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung der Inanspruchnahme bereits angelegter Sandrasenmagerflächen und einer etwaigen Kompensation erforderlich. Sollte eine Kompensation nötig sein, sind diese Maßnahmen durch den Antragsteller auf dessen Kosten durchzuführen.

Hinweise:

Auf die unmittelbare Nähe der geplanten baulichen Anlage zu überörtlichen Straßen (A 70, Berliner Ring) sowie zu einer 20-kV-Freileitung wird hingewiesen. Aufgrund der Masthöhe von über 35 m und der Nähe zum Sonderlandeplatz Breitenau können auch luftfahrtrechtliche Belange berührt sein.

**Angenommen: Ja: 6 Nein: 5**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Aßländer, Diller, Dr. Kühlbrandt, Werner, Wolf P.

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (82/2021) zum Abriss von zwei Balkonen und Neuerrichtung zweier Balkonanlagen an einem bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Fl. Nrn. 321/17, 321/18 Gemarkung Hallstadt, Kapellenstraße 11**

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Maßgebend hierbei ist unter anderem, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt den Abriss von zwei bestehenden Balkonen mit Neuerrichtung zweier Balkonanlagen an dem bestehenden Gebäude. Die geplanten Balkonanlagen sollen an die Ost- und Westfassade des Gebäudes mit einer Grundfläche von jeweils 10,27 m<sup>2</sup> (Außenmaße: ca. 5,00 m x 1,95 m) angebaut werden. Im Vergleich zu den aktuell bestehenden Balkonen im 1. OG sollen die Balkonanlagen nun auch am DG angebaut werden.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn durch Unterschrift erteilt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen des westl. Balkons

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (84/2021) zur Errichtung von Außenwerbung am bestehenden Gewerbegebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 916 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 144**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Borstig III – 6. Änderung“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung von Außenwerbung am bestehenden Gewerbeobjekt. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von ca. 8,80 m<sup>2</sup> (ca. 8,00 m x 1,10 m) errichtet werden soll.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und bedarf somit keiner Befreiung; Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung Seitens der Antragstellerin durchgeführt wurde ist nicht ersichtlich.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Borstig III – 6. Änderung“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Die Autobahndirektion Nordbayern ist im Verfahren zu beteiligen und eine entsprechende Stellungnahme ist vom Antragsteller einzuholen.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (85/2021) zur Nutzungsänderung von Teilflächen: Kaffeeshop und Gastro werden Textil, Textil wird Leerstand auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 142**

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des Bebauungsplanes „6. Änderung Borstig III“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 16.05.2013 (Az. B 2 K 12.569) wurde die Festsetzung von Verkaufsflächenbegrenzungen im Sondergebiet Fachmarktzentrum des Bebauungsplanes „Borstig III, 5. und 6. Änderung“ als unwirksam festgestellt. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet, SO 1 Fachmarktzentrum“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Bauherrin beabsichtigt eine Nutzungsänderung in Form einer Änderung von Teilflächen im Market Einkaufszentrum. Durch Versetzen der Leichtbauwände soll eine größere zusammenhängende Ladenfläche entstehen und die Mietflächen 35 und 36 umfassen. Der bisherige Mieter der Mietfläche 33 wird in diese neue Fläche 35/36 umziehen. Die Nachnutzung der Mietfläche 33 ist derzeit noch nicht festgelegt.

Die bisherige Nutzung der Flächen 35 und 36 bestand aus einem Kaffeeshop und Gastronomie. Zukünftig soll ein großer Verkaufsraum nebst innenliegendem Lagerbereich entstehen, in den der Mieter der Fläche 33 umziehen wird. Die Verkaufsfläche Textil vergrößert sich dadurch.

Das Vorhaben muss sich aufgrund des Gerichtsurteils gemäß § 34 Abs. 3 BauGB im Fachmarktzentrum einfügen. Die von der ARGE beauftragten Gutachter der GMA sind involviert. Es wird parallel zum Bauantragsverfahren durch die GMA überprüft, ob eine Auswirkungsanalyse aufgrund der Mehrung der Verkaufsfläche im Bereich Textil erforderlich ist, oder ob sich die Verkaufsflächenmehrung Textil – weil ggf. als unwesentliche Mehrung zu betrachten – sich bereits einfügt. Das Ergebnis wird nach Vorliegen den Bauantragsunterlagen beigefügt werden.

Die bisher mit dem Brandschutzkonzept für die Liegenschaft betraute Firma, ist mit der Erstellung des Nachtrages zum Brandschutzkonzept beauftragt worden.

Befreiungen und Ausnahmen wurden nicht beantragt.

Die Nachbarbeteiligung wird erfolgen und die unterzeichnete Planunterlage vorgelegt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des Bebauungsplanes „6. Änderung Borstig III“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 16.05.2013 (Az. B 2 K 12.569) wurde die Festsetzung von Verkaufsflächenbegrenzungen im Sondergebiet Fachmarktzentrum des Bebauungsplanes „Borstig III, 5. und 6. Änderung“ als unwirksam festgestellt.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet, SO 1 Fachmarktzentrum“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird unter der Voraussetzung des Einfügegebotes des § 34 Abs. 3 BauGB erteilt. Hiervon umfasst ist die Prüfung der Notwendigkeit einer Auswirkungsanalyse und bejahendenfalls deren Ergebnis vor dem Hintergrund der Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**



In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (86/2021) zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt den Abriss des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung eines Zweifamilienhauses an dessen Stelle. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 112,66 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 10,74 x 10,49 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 794 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 0,31 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze in Richtung Süden und Osten und einer Errichtung von Dachaufbauten. Des Weiteren soll die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Fußbodenoberkante von 0,25 m – 0,85 m mit einer geplanten Höhe von 0,16 m unterschritten werden.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung Seitens der Antragsteller durchgeführt wurde ist nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Dachaufbauten
- Fußbodenoberkante EG 0,16 m anstatt 0,25 m – 0,85 m

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (87/2021) zum Abriss des bestehenden Satteldaches mit Aufstockung des Wohnhauses und Errichten eines Flachdaches auf dem Grundstück Fl. Nr. 681 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 43**

Es liegt ein bereits vom Landratsamt Bamberg genehmigter Vorbescheid zum Abriss des bestehenden Satteldaches, Aufstockung des Wohnhauses und Errichten eines Flachdaches vom 08.10.2019 vor. Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wurde seinerzeit in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 01.07.2019 erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15, Kapellberg“ sowie dessen Änderung „Nr. 15D, Kapellberg“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Firsthöhe durch die Aufstockung mit Errichtung eines zweiten Vollgeschosses und Änderung der Dachform von 8,75 m etwas niedriger als das bestehende Satteldach ausgebildet sein wird.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung eines Flachdaches anstatt eines Satteldaches sowie der Errichtung eines zweiten Vollgeschosses.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde durch die Nachbarn nicht erteilt.

Im Geltungsbereich desselben Bebauungsplanes wurde in der Vergangenheit bereits die Zustimmung eines modernen Wohnhauses in zweigeschossiger Bauweise mit einem Flachdach erteilt. Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15, Kapellberg“ sowie dessen Änderung „Nr. 15D, Kapellberg“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Errichtung eines Flachdaches anstatt eines Satteldaches,
- Errichtung eines zweiten Vollgeschosses anstatt zwingend I

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

**TOP 1.8 Antrag auf Baugenehmigung (88/2021) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 296, 297 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 36a**

Der vorgenannte Antrag auf Baugenehmigung wird aufgrund weiterer genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen, die auf dem Baugrundstück geplant sind, zurückgestellt.

Eine Behandlung des vollumfänglichen Antrags soll in der nächsten Stadtratssitzung am 26.01.2022 Berücksichtigung finden.

**zurückgestellt**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

**TOP 1.9 Antrag auf Baugenehmigung (01/2022) zum Dachgeschossausbau mit Errichtung neuer Stahlbalkone sowie Nutzungsänderung Schreinerei zur Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/82 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 10**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen einen Dachgeschossausbau mit Errichtung neuer Stahlbalkone am bestehenden Wohngebäude sowie die Nutzungsänderung einer Schreinerei zu zwei Wohnungen im bestehenden Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass am Hauptgebäude Gauben errichtet werden sollen, um zeitgemäßen und wirtschaftlichen Wohnraum zu schaffen.

Es werden insgesamt neun Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Diese werden über die bestehende Grundstückszufahrt angefahren und mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung von Dachgauben sowie eines kompletten Dachausbaus anstatt einzelner Giebelzimmer.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Errichtung von Dachgauben
- Gesamter Dachausbau anstatt einzelner Giebelzimmer

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das ungeteilte und mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 254/82 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist mit der Stadt Hallstadt zu schließen.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Es wird aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten auf das Erfordernis zum Anlegen eines ausreichend großen Kinderspielplatzes hingewiesen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:        Ja: 10 Nein: 0**

### **Anmerkung:**

Stadtratsmitglied Karl nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

**TOP 1.10 Antrag auf Baugenehmigung (02/2022) zum Umbau des Wohnhauses mit 1 WE zu einem Wohnhaus mit 2 WE und Anbau eines Treppenhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 612/2 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 51a**

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Maßgebend hierbei ist unter anderem, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherren beabsichtigen zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit den Umbau des bestehenden Wohnhauses mit Anbau eines Treppenhauses. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Treppenhausanbau wird mit einer Grundfläche von 19,88 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 6,795 m x 2,925 m) im rückwärtigen Grundstücksbereich nach Norden an das Wohnhaus angebaut.

Durch den Anbau und Schaffung einer weiteren Wohneinheit wird eine Neuberechnung der durch das Bauvorhaben erforderlich werdenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze ausgelöst. Laut Berechnungen erweitert sich die Wohnfläche im Gebäude auf 209,36 m<sup>2</sup>. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ergibt sich somit rechnerisch ein Stellplatzbedarf von vier Stellplätzen die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

Es ist vorgesehen einen Stellplatz in der bestehenden Garage und einen weiteren Stellplatz im Vorgartenbereich neu anzulegen. Hinsichtlich der Beiden weiteren notwendigen Stellplätze liegt ein Antrag auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften – Hier: Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt – zum Verzicht des Nachweises weiterer Stellplätze vor.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die Wohnhauserweiterung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Dem Antrag auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften zum Erlass der weiteren zwei Stellplätze kann aus Sicht der Verwaltung aufgrund der bereits sehr angespannten Parksituation im Bereich der Karlstraße nicht zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es wurde folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Anzahl der erforderlichen Stellplätze; Schaffung 1 zusätzlicher anstatt zusätzliche 3 Stellplätze

Der beantragten Abweichung wird nicht zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt durch Umplanung nachzuweisen. Dahingehend geänderte Planunterlagen sind über die Stadt Hallstadt einzureichen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.11 Antrag auf Baugenehmigung (03/2022) zum Neubau einer Lagerhalle mit Verkaufsräumen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1630/3 und 1630/6, Gemarkung Hallstadt, Heganger 2**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau einer Lagerhalle mit Verkaufsräumen für den Angelbedarf und Fischverkauf. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 1.008 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 36,00 m x 28,00 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 2.298 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,79 (GRZ I von 0,44) und eine GFZ von 0,99 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,79.

Die im Bebauungsplan festgesetzte, überschrittene GRZ wird vor Allem durch eine Überschreitung der GRZ II (GRZ inkl. Zuwegungen und Stellplätze) ausgelöst. Das zulässige Höchstmaß nach BauNVO wird nicht überschreiten. Um den Versiegelungsgrad des Grundstücks dennoch möglichst gering zu halten beabsichtigt die Bauherrin gemäß der eingereichten Planunterlagen Stellflächen und Gehwege in versickerungsfähigem Oberflächenmaterial auszubilden. Des Weiteren werden Regenwasserrigolen verbaut, welche das Oberflächenwasser unterirdisch in den Boden versickern lassen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Durch das Bauvorhaben wird gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ein Stellplatzbedarf von 19 Stellplätzen ausgelöst, die auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Es liegt ein Antrag auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften – hier: Stellplatzsatzung – hinsichtlich einer Erweiterung der zulässigen Höchstbreite für die Zu- und Abfahrt.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn erteilt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Stellplatzsatzung; Überschreitung Höchstbreite der Zu- und Abfahrt

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,79

Die beantragte Abweichung und Befreiung sind durch weitreichende Kompensationsmaßnahmen in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Alle anfallenden Kosten zur Absenkung des Gehwegs im Zufahrtsbereich des Hegangers sind durch die Antragstellerin zu tragen. Eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme ist mit der Stadt Hallstadt zu schließen.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 1**

**Anmerkung:**

Gegenstimme: Stadtratsmitglied Aßländer

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.12 Antrag auf Baugenehmigung (04/2022) zur Errichtung eines Gartenhauses und Fahrradunterstand auf dem Grundstück Fl. Nr. 681/4 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 65**

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Maßgebend hierbei ist unter anderem, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines Gartenhauses und Fahrradunterstand in Holzbauweise. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplante Nebenanlage mit einer Grundfläche von 33,50 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 11,00 m x 4,43 m) im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden soll.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn durch Unterschrift erteilt.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

## **TOP 2 Bauvoranfragen**

---

### **TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (80/2021) zum Neubau eines Produktions-, Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792 Gemarkung Hallstadt, Heganger 20**

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 28.07.2021 behandelt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Gewerbegebäudes mit Produktions-, Büro- und Geschäftsflächen. Der Bauvoranfrage ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 3.341,12 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 78,80 m x 42,40 m) und in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den aktualisierten Planunterlagen (26.11.2021) sind bei 6.124 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ (inkl. Stellplatzflächen mit Zuwegungen) von 0,882 und eine GFZ von 1,027 zu entnehmen.

Es sind folgende Nutzungen beantragt:

- Herstellung u. Handel von Kerzen und Kirchenbedarf
- Fitness-Studio
- Dental-Labor
- Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie, Oralchirurgie



Nach Prüfung des Erstantrages durch das Landratsamt bedarf es für das Bauvorhaben die Beantragung bzw. Überarbeitung folgender Punkte:

- Dental-Labor: Beantragung einer Ausnahme n. § 31 Abs. 1 BauGB
- Arztpraxis: keine Befreiung/Ausnahme erforderlich, da im GE zulässig
- Vorlage detaillierter Betriebsbeschreibungen für jede der beantragten Nutzungen
- Überarbeitung der Berechnung der erforderlichen Stellplätze

Es sind aktuell folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 (geplant: 0,88)

Es ist folgende Ausnahme beantragt:

- Nutzung von Teilflächen als Arztpraxis bzw. Dental-Labor als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im GE

Aufgrund der Überschreitung der Grundflächenzahl sollen laut Antragsteller weitreichende Kompensationsmaßnahmen für die Zurückhaltung anfallenden Niederschlagswassers durchgeführt werden. Dies soll insbesondere mittels extensiver Begrünung von Dachflächen sowie die Herstellung begrünter Dachterrassen erreicht werden. Zudem sollen die Flächen im Bereich der Pkw-Stellplätze versickerungsfähig ausgebaut werden und anfallendes Oberflächenwasser über Rigolen auf dem Grundstück versickert werden. Des Weiteren sind die Installation von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die beantragten Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Weiter zielt der vorliegende Antrag auf Vorbescheid auf die Fragestellung ab, ob eine weitere Grundstückszufahrt zur Anlieferung von Waren im südöstlichen Grundstücksbereich möglich sei. Im Bereich entlang des Hegangers sind in der Vergangenheit bereits mehrfach weitere Grundstückszufahrten zugelassen worden. Demnach wäre aus Gründen der Gleichbehandlung für dieses Bauvorhaben eine zweite Grundstückszufahrt als Anlieferzone zuzulassen.

Die Anordnung der Stellplätze wurde – wie im Beschluss vom 28.07.2021 gefordert – abgeändert. Die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche geplanten Stellplätze sind entfallen. Der Stellplatzberechnung ist ein Erfordernis von 93 Stellplätzen zu entnehmen. Auf dem Grundstück und in der geplanten Tiefgarage sind insgesamt 100 Stellplätze vorgesehen, wovon 8 Tiefgaragenstellplätze als so genannte „gefangene Stellplätze“ anzusehen sind.

Nach § 3 Abs. 1 der Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen (kurz: Stellplatzsatzung) sind oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es sind aktuell folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 (geplant: 0,88)

Es ist folgende Ausnahme beantragt:

- Nutzung von Teilflächen als Arztpraxis bzw. Dental-Labor als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im GE

Die beantragten Befreiungen und Ausnahmen sind durch weitreichende Kompensationsmaßnahmen in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen durch Bäume und Sträucher zu gliedern sind; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht (§ 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung).

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 2.2 Antrag auf Vorbescheid (83/2021) zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 238/7 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 42**

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt im so genannten Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB. Insbesondere muss sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Das Bauvorhaben liegt zudem im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets der Stadt Hallstadt.

Nach Abbruch aller Bestandsgebäude (Haupt- und Nebenanlagen) ist an gleicher Stelle die Errichtung eines giebelständigen Zweifamilienwohnhauses in der Bauweise II + D beabsichtigt. Der geplante Ersatzbau soll wiederum an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Gebäudeausmaße sind mit 13,00 m x 8,50 m angegeben (Bestand inkl. Nebenanlage: 13,10 m x 7,20 m).

Es liegt eine Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, vom 13.01.2022 vor:

*„Insgesamt besteht mit den wesentlichen Punkten der Bauvoranfrage Einverständnis. Lediglich bei der Fassadengestaltung möchten wir anregen, bei der weiteren Planung folgende Punkte noch einmal zu überdenken:*

- *Das Giebeldreieck sollte nicht gestalterisch abgesetzt werden, sondern im gleichen Material und Erscheinungsbild wie die darunter liegenden Geschosse behandelt werden.*
- *Auf der Südfassade ist die Ausbildung der Öffnungen mit sehr vielen unterschiedlichen Formaten vorgesehen. Dies wirkt sehr unruhig und zergliedernd. Hier sollte versucht werden, die Öffnungen eher gleich auszubilden und damit die Fassade insgesamt zu beruhigen.*
- *Die Ausbildung von bodentiefen Fenstern zur Bamberger Straße sollte im Hinblick auf die Wohnnutzung in Verbindung mit der grenzständigen Bebauung zur vielbefahrenen Bamberger Straße evtl. noch einmal überdacht werden.“*

Die fachliche Beurteilung des Bauvorhabens – die gesamte Fassung wurde vorab im RIS zur Verfügung gestellt - wird zur Kenntnis genommen.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Der geplante Ersatzbau fügt sich in der Bamberger Straße hinsichtlich Bauweise, Kubatur und Maß der baulichen Nutzung in die dort vorhandene Bebauung ein. In diesem Straßenzug liegt eine historisch gewachsene abweichende Bauweise vor. Der Bauvoranfrage könnte aus Sicht der Verwaltung die Zustimmung erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt im so genannten Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

In der unmittelbaren Umgebung liegt eine so genannte abweichende Bauweise, wie in § 22 Abs. 4 BauNVO beschrieben, vor.

Das Vorhaben liegt im festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Hallstadt.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in der Bauvoranfrage nicht beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen und entsprechend auszuführen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Ausführungen zur Gestaltung des Büros RSP, Bayreuth, bei der baulichen Umsetzung mit einfließen zu lassen.

**Angenommen:        Ja: 11    Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

### **TOP 3.1 Gemeinde Bischberg; Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet Troisdorf (Teilflächen der Gemarkung Troisdorf und Bischberg); Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 15.04.2021 teilte die Gemeinde Bischberg die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden für die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Industriegebiet Troisdorf“ und „Zwischenlagerfläche für Erdaushub“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.05.2021 keine Einwände oder Bedenken vorgebracht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischberg hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung samt Begründung in der Fassung vom 29.07.2021 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bischberg umfasst zwei Teilflächen:

#### 1. Teilfläche:

Auf der östlichen Seite des Geltungsbereichs soll auf der zurzeit als Parkplatz und Acker genutzten Fläche ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von knapp 1.200 m<sup>2</sup> entstehen. Der jetzige Stand der Planung sieht vor, den im Westen des Geltungsbereiches liegenden leerstehenden südlichen Gebäudeteil abzureißen und durch einen kleineren Neubau zu ersetzen. Auf der freiwerdenden Fläche zwischen dem neuen Lebensmitteldiscounter und dem westlichen Gebäudekomplex sind Stellplätze für PKW geplant.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den leerstehenden südlichen Teil des Bestandsgebäudes und den angrenzenden funktionslosen Parkplatz wieder nutzbar zu machen. Somit sollen brachliegende Gewerbeflächen bzw. versiegelte Flächen wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

#### 2. Teilfläche:

Der zweite Änderungsbereich liegt nördlich von Bischberg. Die Gemeinde Bischberg benötigt für die Zwischenlagerung von Erdaushub bei Tiefbaumaßnahmen eine Lagerfläche. Daher ist es notwendig, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigung einer Zwischenlagerfläche zu schaffen. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Belange der Stadt Hallstadt durch die beabsichtigte Flächenutzungsplanänderung der Gemeinde Bischberg nicht beeinträchtigt.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und der Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Industriegebiet Troisdorf“ und „Zwischenlagerfläche für Erdaushub“ der Gemeinde Bischberg.

Die Stadt Hallstadt trägt gegen die vorgenannte Bauleitplanung der Gemeinde Bischberg keine Einwände oder Bedenken vor. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 3.2 Gemeinde Bischberg;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: 5.  
Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes "Industriegebiet Trosdorf";  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB**

Mit Schreiben vom 15.04.2021 teilte die Gemeinde Bischberg die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden für die 5. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes „Industriegebiet Trosdorf“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung vom 03.05.2021 keine Einwände oder Bedenken vorgebracht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischberg hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 29.07.2021 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Trosdorf“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,22 ha und liegt zwischen der Bundesstraße B26 und dem Main, ca. 200 m westlich des Ortsrandes von Bischberg und ca. 500 m nördlich des Ortszentrums von Trosdorf. Der östliche Teil davon soll als sonstiges Sondergebiet, der westliche Teil als Gewerbefläche entwickelt werden.

Der konkrete Anlass für die 5. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von knapp 1.200 m<sup>2</sup> mit Verlegung der von Nord nach Süd verlaufenden Straße auf die westliche Seite des Geltungsbereiches. Des Weiteren soll ein leerstehendes Gebäude einem Gebäudekomplex mit Getränkemarkt, Bäcker und Apotheke weichen. Ziel der Gemeinde Bischberg ist es vor allem, das Gebiet östlich des Trosdorfer Industriegebietes städtebaulich neu aufzuwerten und wieder einer geordneten Nutzung zu führen.

Vergleicht man die bestehende Verkaufsfläche des Bestands mit der gesamten geplanten Verkaufsfläche, so ist von einer Reduzierung der Verkaufsfläche auszugehen. Stehen im Bestand bei dem südlichen Gebäudeteil ca. 3.200 m<sup>2</sup> zur Verfügung, so reduziert sich die Verkaufsfläche bei den neu geplanten Verkaufseinheiten auf insgesamt ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Bischberg.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und von der 5. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes „Industriegebiet Trosdorf“ der Gemeinde Bischberg in der Fassung vom 29.07.2021.

Die Stadt Hallstadt trägt gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine Einwände oder Bedenken vor. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

#### **TOP 4      Mitteilungen**

Erster Bürgermeister Thomas Söder teilte folgendes mit:

- Mit Dienstantritt am 03.01.2022 begann das Beschäftigungsverhältnis des Herrn Thomas Rephann zur Unterstützung der städtischen Wasserversorgung bei der Stadt Hallstadt.

---

#### **TOP 5      Wünsche und Anfragen**

Es lagen keine öffentlichen Wünsche und Anfragen vor.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:21 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert  
Schriftführer/in